



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण) प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 92]

भोपाल, बुधवार, दिनांक 24 फरवरी 2016—फाल्गुन 5, शक 1937

नगरीय विकास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 24 फरवरी 2016

अधि. क्र. 4-एफ-1-1-2016-अठारह-3.—मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) की धारा 80 के साथ पठित धारा 433 तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) की धारा 109 के साथ पठित धारा 355 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्वारा, निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्:—

नियम

1. **संक्षिप्त नाम तथा प्रारंभ।**—(1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश नगरपालिका (अचल संपत्ति का अंतरण) नियम, 2016 है।
(2) ये नियम मध्यप्रदेश राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
(3) ये नियम समस्त नगरपालिक निगमों, नगरपालिका परिषदों तथा नगर परिषदों को लागू होंगे।
2. **परिभाषाएँ।**—(1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—
 - (क) “अधिनियम” से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) एवं मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961);
 - (ख) “मुख्य कार्यपालक अधिकारी” से अभिप्रेत है, नगरपालिक निगम की स्थिति में आयुक्त तथा नगरपालिका परिषद् व नगर परिषद् की स्थिति में मुख्य नगरपालिका अधिकारी;
 - (ग) “सक्षम प्राधिकारी” से अभिप्रेत है, कि इन नियमों के नियम 5 के खण्ड (एक) के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति के अंतरण की स्वीकृति देने के लिये विहित प्राधिकारी;
 - (घ) “संपरिवर्तन” से अभिप्रेत है, यथा उल्लिखित भूमियों के संबंध में फ्री-होल्ड अधिकार का दिया जाना;
 - (ङ) “परिषद्” से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) के अधीन गठित नगरपालिक निगम कोई तथा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) के अधीन गठित कोई नगरपालिका परिषद् या नगर परिषद्;
 - (च) “प्रारूप” से अभिप्रेत है, इन नियमों के संलग्न प्रारूप;
 - (छ) “दान” से अभिप्रेत है, किसी वर्तमान जंगम या स्थावर सम्पत्ति का वह अंतरण जो एक व्यक्ति द्वारा जो दाता कहलाता है, दूसरे व्यक्ति को, जो आदाता कहलाता है, स्वेच्छया और

प्रतिफल के बिना किया गया हो और आदाता द्वारा या की ओर से प्रतिग्रहीत किया गया हो;

- (ज) "अचल संपत्ति" से अभिप्रेत है, स्थानीय नगरीय निकाय के स्वामित्व का भवन, भूमि दुकान, छत, चबूतरा, बरामदा, सीढ़ियाँ आदि परन्तु उसके अन्तर्गत खड़ा काष्ठ, उगती फसलें या धास सम्मिलित नहीं हैं;
- (झ) "भूमि" में सम्मिलित है, भूमि से उत्पन्न होने वाले लाभ, मकान और भूमि से बद्ध या भूमि से बद्ध किसी वस्तु से स्थायी रूप से बंधी हुई वस्तुएं तथा ऐसी भूमि भी सम्मिलित है जिस पर निर्माण किया जा रहा हो या निर्माण किया गया हो या जो जल से ढंकी हुई हो;
- (झ) "पट्टा" से अचल सम्पत्ति का उपयोग करने के अधिकार का ऐसा अन्तरण अभिप्रेत है जो एक अभिव्यक्ति या विवक्षित समय के लिए या शाश्वत काल के लिए, किसी कीमत के, जो दी गई हो या जिसे देने का वचन दिया गया हो, अथवा धन या फसलों के अंश या सेवा या किसी अन्य मूल्यवान वस्तु के जो कालावधीय रूप से या विनिर्दिष्ट अवसरों पर अन्तरिती द्वारा, जो उस अंतरण को ऐसे निबंधनों पर प्रतिग्रहीत करता है, अन्तरक को की या दी जानी है, प्रतिफल के रूप में किया गया हो ;
- (ठ) "बाजार मूल्य" से अभिप्रेत है, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) के अधीन बनाये गये मध्यप्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना तथा उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के अधीन कलेक्टर, द्वारा जारी दिशा निर्देश के अनुसार निर्धारित भूमि/भवन का मूल्य ;
- (ठ) "प्रीमियम" से अभिप्रेत है, ऐसी राशि जो आवंटिती द्वारा आवंटन के समय भू-भाटक को छोड़कर नियत की गई हो ;
- (ड) "आरक्षित मूल्य" से अभिप्रेत है, सम्पत्ति के अंतरण के प्रयोजन हेतु स्थानीय नगरीय निकाय के मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया मूल्य ;
- (ढ) "विक्रय" से अभिप्रेत है, ऐसी कीमत के बदले में स्वामित्व का अंतरण जो दी जा चुकी हो या जिसके देने का वचन दिया गया हो या जो अंशतः दी जा चुकी हो या जिसके अंशतः दिए जाने का वचन दिया जा चुका हो ;
- (ण) "प्रतिभूति" से अभिप्रेत है, निधियों का ऐसी शर्तों के अधीन, जो कि अवधारित की जाएं, निश्चित किया जाना ;
- (त) "धारा" से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा;
- (थ) "संपत्ति का अंतरण" से अभिप्रेत है, स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा किसी निश्चित समयावधि के लिये एक या अनेक व्यक्तियों को यथा निर्धारित किए हीं शर्तों के अधीन प्रीमियम एवं भू-भाटक अथवा संपरिवर्तन (फ्री-होल्ड) पर अचल सम्पत्ति के उपयोग के अधिकार का दिया जाना ;
- (द) "स्थानीय नगरीय निकाय" से अभिप्रेत है, यथास्थिति, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम 1956 की धारा-7 के अधीन गठित कोई नगरपालिक निगम या मध्यप्रदेश

नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा-5 के अधीन गठित कोई नगरपालिका परिषद् या नगर परिषद्;

- (2) उन शब्दों तथा अभिव्यक्तियों के, जो इन नियमों में प्रयुक्त हुए हैं किन्तु परिभाषित नहीं किए गए हैं, वे ही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उन्हें दिए गए हैं।

3. अचल सम्पत्ति का अंतरण .—

(1) निविदा आमंत्रण द्वारा — यथास्थिति नगरपालिका परिषद्/नगर परिषद् द्वारा किसी भी अचल सम्पत्ति जो ऐसी स्वरूप की हो कि जिसका अंतरण संबंधित निकाय तथा सार्वजनिक हित में हो, आमंत्रित की गई निविदा में उच्चतम दर प्रस्थापित करने वाले के सिवाय किसी अन्य को न तो पट्टे पर, न संपरिवर्तन द्वारा बेची जायेगी न अन्यथा अन्तरित की जायेगी। निविदाएं आमंत्रित करने संबंधी सूचना, सम्पत्ति का विवरण, पट्टे या विक्रय की शर्तें, निविदा प्रस्तुत करने की तारीख, समय तथा स्थान का उल्लेख करते हुये निविदा प्राप्त करने की तारीख, से कम से कम 15 दिवस के पूर्व कम से कम दो समाचार पत्रों में, जिसमें से एक स्थानीय हिन्दी समाचार पत्र होगा, प्रकाशित की जायेगी तथा नगरपालिका निगम/नगरपालिका परिषद्/नगर परिषद्/कलेक्टर एवं आयुक्त के कार्यालयों में नोटिस बोर्ड पर लगाकर भी प्रकाशित की जाएगी। निविदा आमंत्रित करने हेतु अंतरित की जाने वाली सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य की गणना नियम 6 के अनुसार की जाएगी। सक्षम प्राधिकारी इस प्रकार प्राप्त हुई निविदाओं में से किसी भी निविदा को स्वीकार कर सकेगा, परन्तु जहाँ वह सबसे ऊँची निविदा को स्वीकार न करे वहाँ वह ऐसा करने के लिये कारण अभिलिखित करेगा।

(2) निविदा आमंत्रण के बिना — यदि नियम 10 के अन्तर्गत व्यवस्थापन हेतु, शैक्षणिक, धार्मिक या सार्वजनिक प्रयोजन के लिये लोक संस्थाओं को उपरोक्तानुसार अचल सम्पत्ति अंतरण के लिये बन्द लिफाफे में निविदा आमंत्रित करना वांछनीय नहीं है, तो स्थानीय नगरीय निकाय राज्य सरकार की पूर्व अनुमति से बन्द लिफाफे में प्रस्थापना आमंत्रित किये बिना ऐसे अंतरण कर सकेगा तथा ऐसे अंतरण के लिये संबंधित निकाय के मुख्य कार्यपालक अधिकारी सक्षम प्राधिकारी की निम्नलिखित जानकारी के साथ स्वीकृति हेतु प्रस्ताव भेजेगा,—

- (एक) सम्पत्ति की प्रकृति अर्थात् भूमि, दुकान, भवन आदि;
- (दो) ऐसी सम्पत्ति का क्षेत्रफल उसकी स्थल योजना (साईट प्लान) के साथ;
- (तीन) परिषद् द्वारा अर्जित/क्रय की गई भूमि की दशा में वह प्रयोजन जिसके लिये भूमि अर्जित/ क्रय की गई हो;
- (चार) वह प्रयोजन जिसके लिये क्षेत्रीय विकास योजना में ऐसी भूमि अथवा सम्पत्ति नियत की गई है;
- (पांच) वह प्रयोजन जिसके लिए वर्तमान में सम्पत्ति उपयोग में आ रही है;
- (छह) वह प्रयोजन जिसके लिये ऐसी सम्पत्ति का उपयोग उस व्यक्ति द्वारा किया जायेगा, जिसको आबंटन की स्वीकृति की अनुशंसा की गई है;

(सात) भवन अथवा दुकान की स्थिति में उसकी लागत और संनिर्माण पूर्ण होने का दिनांक;

(आठ) सम्पत्ति के लिये आरक्षित मूल्य व वार्षिक पट्टा भाड़े का गणना पत्रक;

(नौ) आबंटन की शर्तें:

परन्तु किसी भी ऐसी अचल सम्पत्ति का अंतरण राज्य सरकार की स्वीकृति से उचित प्रीमियम पर जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित की जाये, किया जा सकेगा। परन्तु, उक्त भूमि का वार्षिक भू-भाटक आरक्षित मूल्य का 0.5 प्रतिशत होगा:

परन्तु, यह और कि उक्त भूमि के आबंटन के पश्चात् राशि जमा होने के बाद स्थानीय नगरीय निकाय एवं संबंधित आबंटिती के मध्य अंतरण के संबंध में पंजीबद्ध विलेख निष्पादित किया जायेगा, जिसमें होने वाला समस्त व्यय आबंटिती द्वारा वहन किया जायेगा तथा पंजीबद्ध विलेख निष्पादित होने के उपरान्त आबंटित भूमि का कब्जा, यथासंभव उचित समय में स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा आबंटिती को सौंप दिया जाएगा :

परन्तु, यह भी कि नियम 3 में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी शैक्षणिक, धार्मिक या किसी सार्वजनिक प्रयोजन के लिए पंजीकृत लोक संस्थाओं को किसी अचल सम्पत्ति का अंतरण राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, विहित की गई शर्तों व दरों के अनुसार किया जाएगा।

4. पट्टे पर दी गई अचल संपत्ति का नामान्तरण .—

(1) सम्पत्ति का विधिपूर्ण अंतरण हो जाने पर अचल संपत्ति का नामान्तरण किया जा सकेगा। प्राधिकृत अधिकारी अंतिम निर्णय करने के पूर्व दो दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञाप्ति प्रकाशित कर आपत्तियाँ आमंत्रित करेगा तथा प्राप्त आपत्तियों पर सुनवाई उपरान्त, विधि अनुसार नामान्तरण आवेदन पर आदेश पारित करेगा। नामान्तरण आवेदन पर विचारण के दौरान अगर यह तथ्य ज्ञान में आता है कि मौके पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ है, तो इन नियमों के उपबंधों के अन्तर्गत उल्लंघन का प्रशमन करते हुए नामान्तरण किया जा सकेगा। नामान्तरण की कार्यवाही निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए की जाएगी, —

(एक) नामान्तरण के उपरान्त नवीन आबंटिती तथा स्थानीय नगरीय निकाय के मध्य पुनः पूर्व शर्तों का उल्लेख करते हुये बकाया अवधि के लिये संबंधित अनुबंध करवाया जायेगा, जिसके पंजीकरण आदि में होने वाला समस्त व्यय नवीन आबंटिती द्वारा वहन किया जायेगा।

(दो) नामान्तरण के उपरान्त पूर्व आबंटिती के साथ निष्पादित किया गया अनुबंध निरस्त समझा जाएगा। इस संशोधित अनुबंध में पूर्व की समस्त शर्तें अन्तर्विष्ट होंगी।

(तीन) आबंटिती द्वारा स्थानीय निकाय की आस्तियों के प्रस्तुत आवेदन, जो तत्समय सुधार न्यास, नगरपालिक निगम, नगरपालिका परिषद, नगर परिषद द्वारा आबंटित सम्पत्ति यथा भू-खण्ड/दुकान/भवन, जो लीज/किरायेदारी/अनुज्ञाप्ति/पट्टे पर दी गई है, इनका मिलान कार्यालयीन पंजी एवं अभिलेख से किया जाएगा:

परन्तु,

- (क) यदि कार्यालय में अभिलेख उपलब्ध नहीं है, तो संबंधित सम्पत्ति की नस्ती का पुनर्निर्माण किया जाएगा। इस प्रयोजन के लिए संबंधित से सुंसंगत अभिलेख/साक्ष्य प्राप्त किया जाएगा तथा उसकी प्रति का मूल से मिलान करके तथा नस्ती का निर्माण करने के पश्चात् सार्वजनिक सूचना दो समाचार पत्रों में प्रकाशित कर आपत्तियां आमंत्रित की जाएंगी। आपत्तियों का निराकरण कर उसके दस्तावेजों का निर्धारण कर नस्ती का पुनर्निर्माण अंतिम रूप से किया जाएगा।
- (ख) यदि पट्टे की भूमि/भवन/दुकान के उपभोग के अधिकारों के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होता है तो संबंधित को, मामले का विधि के समक्ष न्यायालय द्वारा विनिश्चय करवाने के लिए एक अवसर दिए जाने के तथ्य को ध्यान में रखते हुए नामांतरण की कार्यवाही को तीन मास की कालावधि के लिए स्थगित रखा जाएगा। उक्त कालावधि का अवसान हो जाने के पश्चात् नस्ती का पुनर्निर्माण करने का मुख्य कार्यपालक अधिकारी का आदेश अंतिम होगा।
- (2) पट्टाधारी की मृत्यु होने पर उसके विधिक उत्तराधिकारी द्वारा नामांतरण का आवेदन दिये जाने पर नामांतरण शुल्क रु. 5000/- जमा करके नामांतरण किया जायेगा। अचल सम्पत्ति के अंतरण की स्थिति में पट्टे के अन्तरण की तारीख से प्रीमियम राशि का 1.00 प्रतिशत आवासीय प्रयोजन हेतु आबंटित / भवन हेतु तथा वाणिज्यिक/ औद्योगिक प्रयोजन हेतु उपयोग होने की स्थिति में प्रीमियम का 2.00 प्रतिशत की दर से नामांतरण प्रभारों की परिणामना की जाएगी। सम्पत्ति के मूल्य की गणना कलेक्टर गाईड लाइन के अनुसार की जाएगी।
- (3) यदि पट्टेदार द्वारा पट्टे की शर्तों के अनुसार प्रकोष्ठों का निर्माण किया गया है तथा निर्मित प्रकोष्ठों का या तो विक्रय कर दिया गया है या शेष प्रकोष्ठ मूल आबंटिती के ही स्वामित्व में धारित हैं, तब ऐसे प्रकरणों में प्रकोष्ठ धारियों के पक्ष में पट्टे किए जा सकेंगे। ऐसे प्रकरण का परीक्षण कर प्रत्येक प्रकोष्ठधारी के पक्ष में पट्टा विलेख का निष्पादन किए जाने संबंधी कार्यवाही निम्नानुसार की जाएगी:-
- (क) प्रत्येक प्रकोष्ठधारी के प्रकोष्ठ हेतु निष्पादित विक्रय विलेख में उल्लिखित स्वत्व के अनुपात में आवंटित पट्टे के भू-खण्ड के अविभक्त अंश का हकदार होगा। अनुपात की गणना प्रकोष्ठधारी द्वारा धारित प्रकोष्ठ के क्षेत्रफल (कुल बिल्ट अप एरिया) को निर्मित भवन के सभी प्रकोष्ठों के कुल क्षेत्रफल से विभाजित कर की जाएगी। इस प्रकार परिणामित अनुपात अनुसार भू-खण्ड का जो अविभक्त क्षेत्रफल प्राप्त होगा, उसके अनुसार आवेदन प्रस्तुत करने पर नामांतरण शुल्क रु. 2000/- लिया जाकर, नामांतरण किया जा सकेगा।
- (ख) उक्त प्रकार से किए गए समस्त पट्टों का, समयावधि समाप्त होने पर नियम 17 के अनुसार नवीनीकरण किया जा सकेगा।

5. अचल सम्पत्ति के अंतरण हेतु सक्षम प्राधिकारी .-

- (एक) विक्रय, पट्टे, दान, बंधक या विनिमय द्वारा अचल संपत्ति का अंतरण किए जाने की दशा में अंतरण की स्वीकृति देने की शक्तियां निम्नानुसार प्राधिकारियों में निहित होंगी :-

क्र.	स्थानीय नगरीय निकाय की श्रेणी	सम्पत्ति का मूल्य	स्वीकृति हेतु सक्षम प्राधिकारी
(1)	(2)	(3)	(4)
1	5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रुपये 10.00 करोड़ तक	परिषद
		रुपये 10.00 करोड़ से अधिक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रुपये 20.00 करोड़ तक	राज्य सरकार
2	5 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका परिषद्	रुपये 2.00 करोड़ तक	परिषद
		रुपये 2.00 करोड़ से अधिक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		रुपये 5.00 करोड़ तक	राज्य सरकार
3	नगर परिषद्	रुपये 50.00 लाख तक	परिषद्
		रुपये 50.00 लाख से अधिक	आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास
		5.00 करोड़ तक	राज्य सरकार

(दो) संबंधित स्थानीय नगरीय निकाय का मुख्य कार्यपालक अधिकारी उक्त अन्तरण से संबंधित सम्पत्ति की विस्तृत जानकारी सहित प्रकरण तैयार कर स्वीकृति हेतु अग्रेषित करेगा। स्थानीय नगरीय निकाय के स्वामित्व की कोई अचल सम्पत्ति यदि अंतरण योग्य हो तो ऐसी सम्पत्ति का सर्वे किया जाकर उसके स्वामित्व के संबंध में आवश्यक अभिलेख आदि संकलित किये जाएंगे। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा सम्पत्ति का विवरण प्रस्तुत करते हुए प्रमाणित किया जाएगा कि ऐसी सम्पत्ति का अंतरण स्थानीय नगरीय निकाय के हित में है। प्रस्ताव निर्णय हेतु संबंधित स्थानीय नगरीय निकाय की परिषद् में प्रस्तुत किया जाएगा। परिषद् द्वारा विचारोपरांत अंतरित की जाने वाली सम्पत्ति का विवरण उल्लेख करते हुए प्रस्ताव पर निर्णय लिया जाएगा तथा सम्पत्ति का आरक्षित मूल्य तथा भू-भाटक तदनुसार निर्धारित किए जाएंगे।

6. आरक्षित मूल्य—

(1) अंतरित की जाने वाली सम्पत्ति के आरक्षित मूल्य की गणना निम्नानुसार की जाएगी –

- (क) अचल सम्पत्ति के अधीन उपयोग में लायी गई भूमि का मूल्य—प्रचलित कलकटर गाईड लाईन के अनुसार;
- (ख) अचल सम्पत्ति के निर्माण में आयी वास्तविक लागत, जिसमें शामिल है अचल सम्पत्ति के हित में किए गए अन्य विकास कार्य यथा सार्वजनिक शौचालय, रोड निर्माण, पौधारोपण, स्ट्रीट लाईट, पार्किंग, पेयजल व्यवस्था आदि।

उपरोक्त उपखण्ड (क) एवं (ख) की राशि को जोड़ने पर प्राप्त होने वाली राशि आरक्षित मूल्य होगा। परन्तु, ऐसी गणना बाद, ज्ञात राशि को निकटतम सौ रूपये के मूल्य पर पूर्णांकित किया जाएगा।

- (2) उपरोक्तानुसार अचल सम्पत्ति का वार्षिक भू-भाटक/किराया उपनियम (1) के अनुसार गणना करने पर निविदा में प्राप्त प्रीमियम राशि के मूल्य का 0.5 प्रतिशत होगा।

7. प्रतिभूति निष्केप.—

- (1) अचल सम्पत्ति का अंतरण निविदा आमंत्रित करके किया जाएगा। निविदा आमंत्रण में प्रतिभूति निष्केप की राशि परिषद द्वारा इस शर्त के अध्यधीन रहते हुए संगणित की जाएगी कि ऐसी राशि आरक्षित मूल्य के 2.5 प्रतिशत से कम न हो। यह राशि प्रत्येक बोलीकर्ता द्वारा नकद/बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से आवश्यक रूप से जमा की जाएगी अन्यथा कोई भी व्यक्ति निविदा में भाग लेने के लिये पात्र नहीं होगा और इसी प्रकार उक्त प्रतिभूति निष्केप के बिना कोई निविदा ग्रहण नहीं की जाएगी।
- (2) उच्चतम निविदा दाता द्वारा निविदा प्रस्तुत करने के पश्चात विक्रय मूल्य की 25 प्रतिशत राशि निविदा प्रस्तुत करने की दिनांक से 21 (इक्कीस) दिवस में जमां की जायेगी और शेष राशि जिसमें प्रतिभूति राशि को सम्मिलित किया जा सकता है निविदा दर की अंतिम स्वीकृति के संबंध में लिखित सूचना प्राप्त होने के दिनांक से 120 दिवस के अंदर जमा की जाएगी। यदि बोलीकर्ता द्वारा विक्रय मूल्य की 25 प्रतिशत राशि या संसूचित अवधि के अंदर शेष राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो मुख्य कार्यपालक अधिकारी “विक्रय या पट्टे को अनुपयुक्त कर दिया गया” घोषित कर सकेगा तथा पुनः निविदा आमंत्रित की जाएगी।
- (3) यथास्थिति, निविदा प्रक्रिया समाप्त होने पर या प्रस्ताव खोले जाने के तत्काल पश्चात उच्चतम बोली लगाने वाले की प्रतिभूति निष्केप को छोड़कर शेष सभी बोली लगाने वालों का प्रतिभूति निष्केप तत्काल वापस कर दिया जाएगा।
- (4) निविदा प्रस्थापना के प्रस्ताव को अमान्य किये जाने पर निविदाकर्ता को अग्रिम राशि वापस कर दी जायेगी किन्तु व्याज देय नहीं होगा।
8. सम्पत्ति का अन्तरण.—इन नियमों के उपबन्धों एवं प्ररूप—एक में उल्लिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए प्रत्येक सम्पत्ति का अंतरण पट्टे द्वारा किया जाएगा, जिसमें पट्टा 30 वर्ष के लिये होगा और पट्टाकर्ता को नवीनीकरण के अधिकार प्राप्त होंगे।
9. अचल संपत्ति के अंतरण में आरक्षण.—अचल सम्पत्ति जैसे भवन, दुकान इत्यादि के विक्रय व अन्तरण में निम्नानुसार या तत्समय प्रवृत्त उपबन्धों के अनुसार, आरक्षण किया जाएगा :—

सरल क्रमांक	प्रवर्ग जिसके लिये आरक्षण किया जाना है	आरक्षण का प्रतिशत
1	2	3
1.	अनुसूचित जाति तथा अनुसूचित जनजातियों के लिए	गत जनगणना के अनुसार नगरपालिका क्षेत्र की कुल जनसंख्या में इनकी जनसंख्या का जो अनुपात हो उस अनुपात में। (इनमें से—दो प्रतिशत प्रत्येक

इन वर्गों की महिलाओं के लिये आरक्षित होगा).

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 2. अन्य पिछड़े वर्गों के लिए | छः प्रतिशत (इनमें से एक प्रतिशत इस वर्ग की माहलियों के लिये). |
| 3. अनारक्षित वर्ग की महिलाओं के लिए | पांच प्रतिशत |
| 4. विकलांग व्यक्तियों के लिये (इनमें दृष्टिहीन व्यक्तियों को प्राथमिकता दी जायेगी). | दो प्रतिशत |
- (क) आरक्षित श्रेणी की अचल सम्पत्ति का आबंटन, करने के लिये संबंधित आरक्षित प्रवर्ग के बीच, बन्द लिफाफे में निविदा प्रस्थापना आमंत्रित की जाएगी.
- (ख) आरक्षित प्रवर्ग की सम्पत्ति उसी संवर्ग को अंतरित की जा सकेगी. नामांतरण की कार्यवाही नियम 4 के प्रावधान अनुसार की जायेगी. आरक्षित प्रवर्ग की सम्पत्ति के संपरिवर्तन की कार्यवाही भी की जा सकेगी.
- (ग) आरक्षित श्रेणी की सम्पत्तियों का तीन बार सार्वजनिक सूचना द्वारा निविदा आमंत्रित किये जाने पर भी कोई निविदा प्राप्त नहीं होने पर, उक्त सम्पत्ति को नियम 5 में दिये गये सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति प्राप्त करके सामान्य वर्ग को निविदा द्वारा प्रस्ताव आमंत्रित कर आबंटित किया जा सकेगा. निविदा हेतु सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन नियम 3 में उल्लिखित रीति के अनुसार किया जाएगा.

10. व्यवस्थापन के अधीन आबंटन :

- (1) दैनिक शुल्क या पट्टे पर अनुज्ञाप्त अस्थायी दुकानदारों को या अन्यथा ऐसे अन्य दुकानदारों को, जो कम से कम 3 वर्ष से उस स्थान पर व्यवसायरत हों, हटाया जाकर स्थानीय नगरीय निकाय के स्वामित्व अथवा आवंटित शासकीय भूमि पर नवीन दुकानों का निर्माण किया जाकर ऐसे दुकानदारों को व्यवस्थापन के अन्तर्गत दुकान आवंटन किया जा सकेगा. दुकान का आबंटन निविदा आमंत्रित किये बिना, इस प्रयोजन हेतु गठित प्राधिकार समिति की पूर्व स्वीकृति से किया जा सकेगा. किन्तु ऐसी दुकानों का प्रीमियम मूल्य आरक्षित मूल्य से कम नहीं होगा तथा वार्षिक भू-भाटक/किराया प्रीमियम का 0.5 प्रतिशत होगा.
 - (2) व्यवस्थापन की दशा में प्रीमियम मूल्य की वूसली आसान किश्तों में तय करने का अधिकार प्राधिकार समिति को होगा किन्तु प्रारंभिक पंजीयन शुल्क कुल लागत के पच्चीस प्रतिशत से कम नहीं होगा तथा अधिकतम मासिक किश्तें चौबीस से अधिक नहीं होंगी. परन्तु भू-भाटक/किराये का भुगतान नियमित रूप से किया जाएगा.
 - (3) व्यवस्थापन की कार्यवाही में नियम 9 के अनुसार आरक्षण की बाध्यता नहीं होगी
 - (4) प्राधिकारी समिति—प्राधिकारी समिति निम्नानुसार होगी :
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| (क) जिला मुख्यालय के नगरीय निकाय हेतु संबंधित जिले के कलक्टर तथा अन्य नगरीय निकायों हेतु जिला कलक्टर द्वारा नामांकित प्रतिनिधि जो अपर कलक्टर से | अध्यक्ष |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

	निम्न श्रेणी के नहीं हों	
(ख)	उस वार्ड का वार्ड पार्षद जहां अचल सम्पत्ति अवस्थित है।	विशेष आमंत्रित सदस्य
(ग)	सुंबंधित क्षेत्र के अनुविभागीय दण्डाधिकारी एवं अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व	सदस्य
(घ)	संबंधित जिले के उप संचालक या सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश	सदस्य
(ङ)	संबंधित नगरीय निकाय के मुख्य कार्यपालक अधिकारी	सदस्य सचिव

11. समस्त मामलों में पट्टा विलेख (लीजडीड) के संबंध में देय स्टाम्प शुल्क, रजिस्ट्रीकरण के प्रभार इत्यादि पट्टाधारी द्वारा वहन किए जाएंगे।
12. भू-खण्डों पर भवन का सन्निर्माण तत्समय प्रभावशील भवन उपविधियों तथा क्षेत्रीय विनियमों के अनुसार सक्षम स्वीकृति प्राप्त कर किया जाएगा।
13. पट्टाधारी, सम्पत्ति का कब्जा लेने के लिये नियत किये गये या उसको अधिसूचित किये गये दिनांक को सम्पत्ति का कब्जा ले सकेगा और पट्टाधारी उस दिनांक से समस्त स्थानीय करों तथा अन्य करों का चाहे वे स्वामी से या पट्टाधारी से उद्ग्रहणीय हों, भुगतान करेगा और यह भी कि सम्पत्ति का कब्जा निर्धारित प्रीमियम राशि के जमा होने के बिना नहीं दिया जाएगा। सम्पत्ति का आधिपत्य, पट्टा विलेख के पंजीयन होने के 15 दिवस के अंदर यथासंभव दिया जावेगा।
14. वह पट्टाधारी जो निकाय से भू-खण्ड अभिप्राप्त करता है उस वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ से जिसमें पट्टा निष्पादित किया गया हो, भू-भाटक के रूप में ऐसी रकम का अग्रिम भुगतान करेगा, जैसा कि इन नियमों के अन्तर्गत मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अवधारित की जाए।

पट्टे पर दिये जाने वाले भू-खण्डों पर भू-भाटक, इस नियम के प्रावधानों के तहत कलेक्टर गार्ड लाईन पर आधारित अथवा निविदा में प्राप्त उच्चतम निविदा की राशि, जो भी अधिक हो के 0.5 प्रतिशत के मान से ली जावेगी। किन्तु ऐसे प्रकरणों में जहाँ निकाय को राजस्व विभाग से प्रीमियम एवं भू-भाटक पर भूमि आवंटित हुई है, तब ऐसे भूमियों के प्रकरणों में निकाय भू-भाटक का निर्धारण इस प्रकार से कर सकेगा, कि निकाय को उसके पट्टाधारियों से राजस्व विभाग को देय भू-भाटक से कम राशि प्राप्त न हो:

परन्तु इस नवीन नियम के प्रवृत्त होने के पूर्व निष्पादित पट्टा सिलेख के मामले में भू-भाटक, पट्टादाता तथा पट्टाधारी के बीच निष्पादित करार के निबंधनों के अनुसार देय होगा।

15. (1) यदि पट्टाधारी, पट्टे में वर्णित शर्तों का अनुपालन नहीं करता है अथवा इन नियमों का उल्लंघनकरता है तो मुख्य कार्यपालिक अधिकारी द्वारा सम्पत्ति का पट्टा रद्द किया जा सकेगा तथा सम्पत्ति का ऐसी रीति में व्ययन किया जा सकेगा, जैसा कि मुख्य कार्यपालक अधिकारी उचित समझे।
- (2) पट्टों की शर्तों के उल्लंघन के कारण पट्टा रद्द करने के उपरान्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं उस पर निर्मित भवन में पुनः प्रवेश कर सकेगा। इस हेतु 15 दिवस का नोटिस, पूर्व पट्टाधारी को इस आशय का दिया जावेगा कि वह 15 दिवस के अन्दर भू-खण्ड का आधिपत्य स्थानीय नगरीय निकाय को सौंप दें एवं उस पर निर्मित अधोसंरचना को अपने व्यय पर हटा ले। 15 दिवस में पूर्व पट्टाधारी अगर उक्त निर्देशों का पालन नहीं करता है तो, मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा स्थानीय नगरीय निकाय के

अधिकृत अधिकारी उक्त भू-खण्ड पर पुनः प्रवेश कर सकेंगे एवं उस पर निर्मित संरचनाओं को अपने आधिपत्य में ले सकेंगे, लेकिन पट्टाधारी को समक्ष में सुनवाई का अवसर प्रदाय किया जाएगा।

- (3) मुख्य कर्त्तव्यपालक आधिकारी भू-खण्ड पर पट्टाधारी द्वारा निर्मित संरचना का मूल्यांकन, किसी रजिस्ट्रीकृत मूल्यांकनकर्ता से करवा सकेगा तथा आरक्षित मूल्य की गणना करते समय निर्मित संरचना के मूल्य को सम्मिलित करेगा। इस भू-खण्ड के व्ययन को समय सफल, उच्चतम बोलीकर्ता से निर्मित संरचना के मूल्य को सम्मिलित करते हुये आंकलित आरक्षित मूल्य के अनुसार इन नियमों का पालन करते हुये राशि जमा करवाई जाएगी।
16. **वार्षिक भाडा अग्रिम में देय होगा।**— अचल संपत्ति (भूमि) का प्रत्येक पट्टा इस शर्त के अधीन होगा कि पट्टे की अवधि के दौरान देय वार्षिक भू-भाटक प्रति वर्ष अग्रिम में देय होगा तथा पट्टाधारी का यह दायित्व होगा कि, वह निर्धारित अवधि के पूर्व उक्त राशि जमा करें। निर्धारित तिथि के पूर्व भू-भाटक जमा करने में असफल रहने की दशा में 12 प्रतिशत ब्याज अधिरोपित किया जाएगा।
17. **पट्टे का नवीनीकरण।**— पट्टे पर अंतरित संपत्ति की निर्धारित अवधि समाप्त होने पर पट्टे का नवीनीकरण मूल पट्टा अनुबंध में जिस प्रयोजन हेतु भूमि आवंटित की गई थी, उसी प्रयोजन हेतु आगामी 30 वर्ष की अवधि के लिये करने की शक्ति परिषद् को होगी, परन्तु ऐसा नवीनीकरण करते समय प्रीमियम राशि का निर्धारण आवासीय भू-खण्ड/भवन हेतु प्रचलित बाजार मूल्य का 0.5 प्रतिशत प्रीमियम तथा वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजन हेतु उपयोग होने की स्थिति में प्रचलित बाजार मूल्य का 1.00 प्रतिशत प्रीमियम एवं भूभाटक की दर का निर्धारण, मूल पट्टे की भूभाटक की दर का चार गुना अथवा प्रचलित बाजार मूल्य का 0.5 प्रतिशत जो भी कम हो, निर्धारित करके किया जाएगा। पट्टे का नवीनीकरण निम्न मार्गदर्शी सिद्धांतों के अंतर्गत किया जाएगा :—
- (क) पट्टे की अवधि के अवसान के अंतिम वर्ष में किन्तु अवसान दिनांक से 4 माह पूर्व पट्टा नवीनीकरण के लिए आवेदन दिया जा सकेगा। अवसान दिनांक के उपरान्त प्रतिवर्ष रु. 1000/- प्रशमन प्रभार के साथ नवीनीकरण का आवेदन प्राप्त किया जा सकेगा।
- (ख) ऐसे प्रकरणों में जिसमें पट्टाधारियों द्वारा देय भू-भाटक या अन्य देय राशि नियत अवधि में जमा नहीं की है, वहां ऐसी बकाया हो चुकी राशि पर 12 प्रतिशत की दर से शास्ति तथा पट्टे की शर्त के उल्लंघन के कारण पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुए रुपये 5000/- अर्थदण्ड वसूल कर नवीनीकरण किया जा सकेगा।
- (ग) ऐसे प्रकरण में जहां पट्टाधारियों द्वारा विलम्ब से निर्माण कार्य प्रारंभ किया गया, किन्तु प्रकरण के विचारण के समय निर्माण पूर्ण हो चुका है, उसमें पुनः प्रवेश का अधिकार का त्यजन करते हुए निम्नलिखित मापदण्ड के आधार पर शास्ति अधिरोपित करते हुए, राशि वसूल की जाकर एवं नवीनीकरण किया जा सकेगा।—
- | | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| (एक) | एक लाख तक की आबादी वाले नगरों के लिए | — रुपये 1500/- |
| (दो) | एक लाख से पांच लाख तक की आबादी वाले नगरों के लिए— रुपये 5000/- | |
| (तीन) | पांच लाख से 10 लाख तक की आबादी वाले नगरों के लिए — रुपये 7500/- | |
| (चार) | 10 लाख से अधिक की आबादी वाले नगरों के लिए — रुपये 10000/- | |

- (घ) उस दशा में, जहां निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है और प्रकरण के विचारण के समय भी पूर्ण नहीं हुआ है, अर्थात् भू-खण्ड रिक्त है अथवा अर्द्धनिर्मित है, वहां पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुए जनसंख्या के आधार पर उपरोक्त खण्ड (ग) में उल्लिखित राशि से दोगुनी राशि वसूल की जाकर नवीनीकरण किया जा सकेगा।
- (ङ.) पट्टे में दी गई अवधि के भीतर बिना समुचित निर्धारित अनुमति प्राप्त किये, दान अथवा विक्रय के माध्यम से भू-खण्ड अंतरित किये जाने की दशा में पुनः प्रवेश के अधिकार का त्यजन करते हुये उक्त कंडिका (ग) में उल्लिखित जनसंख्या के मान से, राशि, वसूल कर नियमानुसार नवीनीकरण किया जा सकेगा।
- (च) यदि पट्टे की शर्तों के उल्लंघन में भू-खण्ड का इस प्रकार से अंतरण किया गया हो, जिससे कि भू-खण्ड का विभाजन होता हो, तब ऐसी दशा में प्रत्येक विभाजित भू-खण्ड के लिए रूपये 10000/- की शास्ति वसूलते हुए सम्पूर्ण अविभाजित भू-खण्ड के नवीनीकरण किया जा सकेगा। यदि भू-खण्ड के विभाजन के लिए संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश अनुमति दे देता है अनुमति देता है, तो प्रशमन राशि वसूल की जाकर विभाजित भू-खण्डों का पृथक्-पृथक् नवीनीकरण किया जा सकेगा।
- (छ) पट्टे में उल्लिखित उपयोग से भिन्न प्रयोजन हेतु भू-खण्ड उपयोग किये जाने की दशा में, ऐसे परिवर्तित उपयोग की अनुमति नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से प्रदान किये जाने के उपरांत, तत्समय बाजार मूल्य का 02 प्रतिशत प्रीमियम तथा 2 प्रतिशत भू-भाटक निर्धारित कर, भू-खण्ड के वर्तमान उपयोग अनुसार लीज नवीनीकरण किया जा सकेगा। यदि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, उपयोग में परिवर्तन का अनुमोदन नहीं करता है, तो ऐसी दशा में भूमि/भू-खण्ड को पट्टे में उल्लिखित मूल उपयोग में वापस लाया जाना अनिवार्य होगा अन्यथा मुख्य कार्यपालक अधिकारी भू-खण्ड पर पुनः प्रवेश कर सकेगा।
- (ज) उस दशा में जहां शर्तों के उल्लंघन का नोटिस प्राप्त होने पर, शर्तों के उल्लंघन संबंधी गतिविधियों को बन्द करके पुनः पट्टे की शर्तों के अनुरूप गतिविधि प्रारंभ कर दी जाती है, वहां रूपये 5000/- शास्ति वसूल कर नवीनीकरण किया जा सकेगा।
18. बैंक से ऋण हेतु अनापत्ति.— खानानीय नगरीय निकाय द्वारा पट्टे पर दिये गये भू-खण्ड अथवा निर्मित संरचना को वित्तीय संस्थान से ऋण प्राप्त करने हेतु पट्टेधारी को प्ररूप-दो के अनुसार अनापत्ति प्रमाण-पत्र दिया जा सकेगा। मुख्य कार्यपालक अधिकारी वित्तीय संस्थान के पक्ष में यह अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी कर सकेंगे। इस हेतु पृथक से रजिस्टर संधारित करने का दायित्व मुख्य कार्यपालक अधिकारी का होगा।
19. अंतरण का पंजीयन.— अचल संपत्ति के प्रत्येक अंतरण के अनुबंध का पंजीयन रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।
20. संपरिवर्तन का अधिकार .—
- (१) नगरपालिक निकाय के स्वामित्व की वह भूमि जिसका उपयोग आवासीय या वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों हेतु हो रहा है तथा जो किसी व्यक्ति, संस्था आदि को पट्टे पर आबंटित की गई हो, तब ऐसे पट्टे की भूमियों को संपरिवर्तन के अधिकार की श्रेणी में लाया जा सकेगा।

- (2) इन नियमों के उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए कोई पात्र पट्टाधारी लीज होल्ड अधिकार पर उसके द्वारा धारित भूमि के संबंध में संपरिवर्तन अधिकार प्राप्त करने के लिए, मुख्य कार्यपालक अधिकारी को प्ररूप-तीन में आवेदन कर सकेगा।
- (3) किसी भी ऐसी भूमि का, जो सुधार न्यास/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/विकास प्राधिकरण या किसी अन्य विघटित संस्था की होकर नगरीय निकाय के नियंत्रण या स्वामित्व में है तथा उस पर विकसित एवं आबंटित भू-खण्ड 30 वर्ष या 30 वर्ष से अधिक की कालावधि हेतु आवासीय या वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिए पट्टे पर दिए गए हैं, फी होल्ड में संपरिवर्तन किया जा सकेगा:
- परन्तु, ऐसी पट्टे की भूमि जिनका पट्टे की शर्तों में विनिर्दिष्ट रूप से संपरिवर्तन प्रतिषिद्ध है या जिन पर पट्टाधृति का अधिकार मध्यप्रदेश नगरीय क्षेत्रों के भूमिहीन व्यक्ति (पट्टाधृति अधिकारों का प्रदान किया जाना) अधिनियम, 1984 या राजीव गांधी पट्टा आश्रय योजना या मुख्यमंत्री आश्रय योजना के अधीन प्रोद्भूत हुआ हो, या जो स्थानीय नगरीय निकाय के स्वामित्व की नहीं हो, फी होल्ड में संपरिवर्तित नहीं की जा सकेगी।
- (4) मुख्य कार्यपालक अधिकारी संपरिवर्तन हेतु प्राधिकृत प्राधिकारी होंगे, जो इन नियमों के उपबंधों के अध्यधीन पट्टाधृति अधिकारों को फी होल्ड में परिवर्तित कर सकेंगे।
- (5) आवेदन प्राप्त होने पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा 15 दिवस की सार्वजनिक सूचना कम से कम दो समाचार पत्रों में, जिसमें से एक स्थानीय हिन्दी समाचार पत्र होगा तथा नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद/नगर परिषद/कलक्टर एवं आयुक्त के कार्यालयों में नोटिस बोर्ड पर लगाकर, ऐसी भूमि को संपरिवर्तन करने के संबंध में आपत्तियां आमंत्रित की जाएंगी तथा आपत्तियों पर सुनवाई किये जाने के साथ-साथ निम्न बिन्दुओं पर भी विचार किया जाएगा कि—
- (एक) भूमि का पट्टा वैध है।
 - (दो) पट्टे की शर्तों के अधीन देय समस्त राशियों का भुगतान कर दिया गया है।
 - (तीन) पट्टे की किन्हीं शर्तों का भंग नहीं हुआ है और यदि पट्टे की शर्तें भंग हुई हैं, तो क्या इन नियमों के उपबंधों के अधीन प्रशमन शुल्क जमा करवा कर उनका नियमितीकरण करवाया गया है।
 - (चार) पट्टे की शर्तें संपरिवर्तन को प्रतिषिद्ध तो नहीं करती हैं।
 - (पांच) पट्टाधारी द्वारा इस आशय का एक शपथ-पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है कि संपरिवर्तन के अधीन की ऐसी भूमि के संबंध में कोई प्रकरण किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के समक्ष लंबित नहीं है।
 - (छह) सरकार द्वारा दिए गए तत्समय प्रवृत्त निर्देशों के अनुसार अन्य आवश्यक अभिलेख व शुल्क पट्टाधारी द्वारा वहन किए जाएंगे।
 - (सात) कोई अन्य बिन्दु जो मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा उचित समझा जाए यथासंभव 120 दिन के कालावधि के भीतर अंतिम रूप से निराकृत किया जाएगा;
- (6) संपरिवर्तन का आवेदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा यथासंभव 120 दिवस की कालावधि के भीतर अंतिम रूप से निराकृत किया जाएगा।

21. संपरिवर्तन प्रभार..—

संपरिवर्तन प्रभारों में सम्मिलित होंगे :—

- (एक) संपरिवर्तन स्वीकृत करने की तिथि को आवासीय प्रयोजन के लिए प्रचलित बाजार मूल्य की 01 प्रतिशत राशि तथा वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए 02 प्रतिशत राशि, भूमि के प्रयोजन हेतु तत्समय प्रचलित व्यपवर्तित क्षेत्रों के लिये बनाये गये नियमों के अनुसार नियत की जाएंगी। पट्टे की शेष अवधि या 10 वर्ष की अवधि के लिए, जो भी कम हो, उस अवधि का एकमुश्त भू-भाटक जमा कराया जाएगा।
- (दो) संपरिवर्तन आदेश जारी किए जाने की तारीख से तीस दिवस के अन्दर संपरिवर्तन प्रभार के प्रभार जमा किए जाएंगे। संपरिवर्तन विलेख का निष्पादन, संपरिवर्तन प्रभार के भुगतान के पश्चात् ही किया जाएगा, परन्तु यदि भू-भाटक का भुगतान अप्रिम रूप से कर दिया गया है तो, ऐसा भुगतान ऊपर वर्णित संपरिवर्तन प्रभार के विरुद्ध विकलनीय होगा।
- (तीन) मुख्य कार्यपालक अधिकारी इन नियमों के अधीन संपरिवर्तन (फी होल्ड) अधिकार स्वीकृत करने के लिए, आदेश के पश्चात् तथा संपरिवर्तन प्रभार और अन्य शुल्क, यदि कोई हों, की प्राप्ति पर प्ररूप-चार में एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा, जिसका संपरिवर्तन प्रभार के आधार पर रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के अधीन पंजीयन कराया जायेगा तथा मुद्रांक शुल्क सहित ऐसे पंजीयन के व्यय पट्टाधारी द्वारा वहन किए जाएंगे। इस हस्तांतरण विलेख के पंजीयन होने के उपरान्त, भू-खण्ड संपरिवर्तन से संबंधित भूमि हस्तांतरण विलेख प्रमाण पत्र अधिकतम 15 दिवस में अनिवार्य रूप से मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा जारी किया जाएगा।

22. अचल संपत्ति का रजिस्टर.— मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा, स्थानीय नगरीय निकाय में निहित या उसकी अचल संपत्ति का एक रजिस्टर इन नियमों के संलग्न प्ररूप-पांच में, संधारित किया जाएगा।
23. निरसन तथा व्यावृत्ति.— इन नियमों के प्रारंभ होने की तारीख के ठीक पूर्व प्रवृत्त, इन नियमों के तत्स्थानी मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम (अचल संपत्ति का अंतरण) नियम, 1994 तथा मध्यप्रदेश नगर पालिका (अचल संपत्ति का अंतरण) नियम, 1996 निरसित हो जाएंगे:

परन्तु इस प्रकार निरसित किए गए नियमों में से किसी भी नियम के अधीन की गई कोई बात या की गई कोई कार्यवाही, जब तक ऐसी बात या कार्यवाही इन नियमों के उपबंधों से असंगत न हो, इन नियमों के तत्स्थानी उपबंधों के अधीन की गई बात या कार्यवाही समझी जाएगी।

प्रारूप – एक

(नियम 8 देखिए)

- (1) उपरोक्त संपत्ति को पट्टा धारी को प्रारंभिक रूप से 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर प्रदान किया गया है।
- (2) उपरोक्त संपत्ति का नवीनीकरण 30 वर्ष की अवधि के लिए किया जा सकेगा। नवीनीकरण प्रभार तत्समय प्रभावशील प्रभार के अनुसार देय होगे।
- (3) पट्टे की अवधि के अवसान की तारीख के एक वर्ष की अवधि के दौरान नवीनीकरण के लिए आवेदन करना होगा।
- (4) पट्टा भाड़ा निर्धारित अवधि में चुकाना होगा, अन्यथा निर्धारित दार्पणक प्रभार देय होगा।
- (5) संपत्ति के के संरचनात्मक भागों के किसी भाग में कोई अतिरिक्त कार्य करने या परिवर्तन करने की पात्रता नहीं होगी, जो संरचना की सुरक्षा को प्रभावित करती हो तथा वह इसे उसी स्थिति में रखेगा, जैसा कि उसे प्रदान किया गया हो।
- (6) यदि संपत्ति को किसी प्राकृतिक आपदा या दंगाग्रस्त भीड़ या अन्य किसी दुर्घटना जो मानव नियंत्रण से परे परिस्थितियों के कारण क्षति होती है तो इसकी हुई क्षति को पट्टाधारी को ही वहन करना होगा। इसके लिए मुख्य कार्यपालिक अधिकारी किसी भी प्रकार से उत्तरदायी नहीं होगी।
- (7) संपत्ति का रखरखाव एवं आवश्यक मरम्मत पट्टेधारी द्वारा किया जाएगा।
- (8) मुख्य कार्यपालिक अधिकारी लोकहित में उक्त संपत्ति का अंतरण निरस्त कर सकेगा और व्यवरथापन वैकल्पिक स्थल पर कर सकेगा।
- (9) मुख्य कार्यपालिक अधिकारी द्वारा अधिकृत कर्मचारी द्वारा उसका निरीक्षण किया जायेगा।
- (10) पट्टाधारी को किसी भी प्रकार के विस्फोटक पदार्थों या किन्हीं अन्य पदार्थों के संग्रहण की अनुमति नहीं होगी, जो उसकी संपत्ति तथा आस-पास की संपत्तियों के लिए असुरक्षित हों।
- (11) पट्टाधारी किसी ऐसी गतिविधि का कियान्वयन नहीं करेगा, जो विधि के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है और आसपास के रहवासियों अथवा आमजन की शांति तथा सुरक्षा को प्रभावित करती हो।
- (12) सम्पत्ति का पट्टाधारी अतिरिक्त अतिकमण अथवा अवरोध उत्पन्न नहीं करेगा।
- (13) मुख्य कार्यपालिक अधिकारी लोकहित में संपत्ति में सुधार करवाएगा अथवा पट्टाधारी को सम्पत्ति में सुधार करने के लिए निर्देश दे सकेगा।
- (14) पट्टाधारी को विधुत संयोजन नियमानुसार प्राप्त करना होगा।
- (15) पट्टाधारी द्वारा इन निर्मित बनाये गये नियमों और उसके अधीन बनाए गए उपबंधों और अनुबंध की शर्तों के अनुपालन में चूक करने की दशा में संपत्ति का अंतरण निरस्त किया जा सकेगा।
- (16) केंद्र सरकार अथवा राज्य शासन द्वारा आरोपित कर/शुल्क/अन्य प्रभारों का भुगतान पट्टाधारी द्वारा किया जाएगा।

टीप:- नगरीय निकाय आवश्यकतानुसार अन्य शर्तें भी समाविष्ट कर सकती है।

प्रारूप – दो

(नियम 18 देखिए)

नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद/नगर परिषद.....

ऋण प्राप्त करने हेतु अनापत्ति प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/कुमारी.....
 पुत्र/पुत्री/पत्नि.....निवासी..... को नगरपालिक निगम/नगरपालिका
 परिषद/नगर परिषद द्वारा मध्यप्रदेश नगरपालिका अचल सम्पत्ति अंतरण नियम 2016 के अन्तर्गत निम्न
 विवरण अनुसार लीज पर भूखण्ड/आवास/दुकान आवंटित की गई है।

1. भूखण्ड/आवास/दुकान का आकार :..... वर्गफीट

2. भूखण्ड/आवास/दुकान का पृष्ठा :.....

3. भूखण्ड/आवास/दुकान की लागत :.....

4. भूखण्ड/आवास/दुकान को प्राप्त करने हेतु पट्टाधारी द्वारा नगरपालिक निगम/नगरपालिका
 परिषद/नगर परिषद..... को वर्तमान तक भुगतान की गयी राशि :–

शासन, शासन के मण्डल, आयोग अथवा अन्य संस्थाओं, बैंकों तथा अन्य वित्तीय संस्थाओं से ऋण
 प्राप्त करने हेतु सम्पत्ति को बंधक रखने हेतु अनापत्ति इस शर्त पर प्रदाय की जाती है कि आवेदक द्वारा
 बंधक रखी सम्पत्ति का सम्पूर्ण मालिकाना हक नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद/नगर परिषद.....
 को देय राशि के पूर्ण भुगतान के उपरान्त ही अंतरित हो सकेगा।

आयुक्त/मुख्यनगरपालिका अधिकारी
 नगरपालिक निगम/नगरपालिका परिषद/नगर परिषद.....

प्रारूप-तीन
(नियम 20 देखिए)

लीज़ होल्ड भूमि को फी-होल्ड अधिकार में संपरिवर्तन हेतु आवेदन

प्रति,

.....
.....

(संपरिवर्तन के लिए मुख्य कार्यपालिक अधिकारी)

जिला मध्यप्रदेश

आवेदक का स्वयं
 अनुप्रभाणि
 पासपोर्ट आकार
 का छायाचित्र

मैं/हम/मेरे/हमारे लीज होल्ड अधिकार को फी-होल्ड में संपरिवर्तित कराना चाहते हैं, मेरे/हमारे ब्यौरे निम्नानुसार हैं :—

- 1) (क) प्रथम आवेदक (पट्टाधारी) का नाम
- (ख) पिता/पति का नाम
- (ग) स्थायी पता
- (घ) वर्तमान डाक का पता
- (ड) दूरभाष क्रमांक (यदि कोई हो)
- 2) (क) द्वितीय आवेदक (पट्टाधारी) का नाम
- (ख) पिता/पति का नाम
- (ग) स्थायी पता
- (घ) वर्तमान डाक का पता
- (ड) दूरभाष क. यदि कोई हो

टिप्पणी :—

समस्त पट्टाधारियों के उपरोक्त ब्यौरे प्रस्तुत करें, पट्टाधारियों में कोई एक संपरिवर्तन के लिए आवेदन कर सकता है, यदि वह उस आवेदन को प्रस्तुत करने के लिए किसी अन्य का प्राधिकृत वैध खास मुख्तारनामा धारित करें।

- 3) पट्टादाता के ब्यौरे :
 (यदि पट्टा राज्य सरकार या उसके द्वारा ऐसा करने के लिए प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा सीधे नहीं दिया गया है।)
- 4) पट्टे के ब्यौरे
 (एक) पट्टेधारी का नाम
- (दो) भू-खण्ड क्रमांक और खसरा नम्बर
- (तीन) भूमि (भू-खण्ड) का क्षेत्रफल
- (चार) ग्राम/कस्बा/नगर
- (पांच) तहसील और जिला

- (छह) वर्तमान वार्षिक भू-भाटकः रूपये
- (सात) पट्टे का प्रश्नोजन जैसा कि पट्टा विलेख में दर्शया गया है
- (आठ) पट्टा कालावधि से तक
- (नौ) आज दिनांक तक का भू- भाटक का पट्टा विलेख में भुगतान के लिए ब्याज के सहित भुगतान कर दिया गया है? हॉ / नहीं
- (दस) क्या नवीनीकरण किया गया है या नहीं ? हॉ / नहीं
- 5) क्या भूमि का वर्तमान उपयोग वहीं है, जो पट्टा-विलेख में उल्लेखित है ? हॉ / नहीं
- 6) क्या कोई विवाद किसी न्यायालय या सक्षम प्राधिकारी के समक्ष लंबित है ? हॉ / नहीं
- 7) संलग्न :-
- (क) पट्टा विलेख की प्रति
 - (ख) स्थल मानचित्र
 - (ग) अनापत्ति प्रमाण-पत्र (यदि नियम 18 के अधीन अपेक्षित हों)।
- अन्य अभिलेख :-
- (1) अन्य पट्टाधारियों के विशेष (खास) मुख्तारनामा।
 - (2) किसी न्यायालय या प्राधिकारी के समक्ष लंबित मामले का व्यौरा (यदि कोई हो)।
 - (3)

दिनांक :.....

स्थान :.....

आवेदक के हस्ताक्षर

प्रारूप-चार
(नियम 21 देखिए)
हस्तांतरण-विलेख

यह हस्तांतरण विलेख आज दिनांक माह वर्ष को
मध्यप्रदेश नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद/नगर परिषद में स्थित पट्टे की भूमियों
को संपरिवर्तन (फ्री होल्ड) का अधिकार, म.प्र. नगर पालिका (अचल संपत्ति का अंतरण) नियम, 2016 के
नियम 26(4) में प्रदत्त शक्तियों के तहत, दिया जाता है, मुख्य कार्यपालिक अधिकारी के माध्यम से (जिसके
अंतर्गत उसके पदीय उत्तरवर्ती भी समिलित है) प्रथम पक्ष तथा (जिन्हें इसके पश्चात
फ्री-होल्डधारी कहा गया है, जिसके अंतर्गत उसके पदीय उत्तरवर्ती, समनुदेशिती, अंतरिती भी समिलित है)
द्वितीय पक्ष के बीच किया जाता है।

द्वितीय पक्ष के बाच किया जाता है।
 यूंकि भूमि के समाविष्ट क्षेत्र का माप वर्गमीटर स्थित तहसील जिला
 मध्यप्रदेश जो इससे संलग्न अनुसूची में अधिक विनिर्दिष्ट रूप से वर्णित है, तारीख से
 प्रारंभ होने वाली तारीख को समाप्त होने वाली वर्ष की कालावधि के लिए पट्टे पर दी गयी
 थी मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा जारी आदेश क्रमांक दिनांक द्वारा फी-होल्ड
 अधिकार में देने हेतु प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन मंजूर किया गया है।

फ्री—होल्डधारी द्वारा चालान क. दिनांक द्वारा संपरिवर्तन प्रभार रु.
..... (रूपये केवल) का भुगतान शासकीय खजाने में कर दिया गया है।

अतएव यह अभिलेख इस बात की पुष्टि करता है कि, उपरोक्त आदेश और अनुबंध के अनुसरण में उक्त भूमि संबंधी पटटा/विलेख इस विलेख के निष्पादन के पश्चात प्रभावहीन रहेगा।

अनुसूची

भूमि का व्यौरे
भूमि का नक्शा
स्थान
तारीख

मुख्य कार्यपालिक अधिकारी के हस्ताक्षर फी होल्डधारी के हस्ताक्षर

प्रारूप – पांच (नियम 22)

नगर पालिक निगम/नगर पालिका परिषद/नगर परिषद

No.4 F - 1-1/2016/18-3 In exercise of the powers conferred by Section 433 of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and Section 109 read with Section 355 of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961), the State Government, hereby makes the following rules, namely:-

RULES

1. Short title, commencement and application.-

- (1) These rules may be called the "Madhya Pradesh Municipal (Achal Sampatti Antaran) Rules, 2016".
- (2) They shall come into force from the date of their publication in the Madhya Pradesh Gazette.
- (3) They shall apply on all Municipal Corporations, Municipal Councils and Nagar Parishad.

2. Definitions.- (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-

- (a) "**Act**" means the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (b) "**Chief Executive Officer**" means the Municipal Commissioner in case of a Municipal Corporation and Chief Municipal Officer in case of a Municipal Council or a Nagar Parishad;
- (c) "**Competent authority**" means the officer prescribed under clause (i) of rule 5 of these rules to sanction the transfer of immovable property;
- (d) "**Conversion**" means the grant of freehold right in respect of lands as mentioned;
- (e) "**Council**" Means the "Municipal Council" or "Nagar Parishad" constituted under the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 36 of 1961) or "Municipal Corporation Council" under the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956);

- (f) "**Format**" means the format appended to these rules;
- (g) "**Gift**" means the transfer of certain existing movable or immovable property made voluntarily and without consideration by one person called the donor, to another, called the donee, and accepted by or on behalf of the donee;
- (h) "**Immovable Property**" means the building, land, store, roof, scaffold, staircase etc. owned by Urban Local Body but it does not include the standing timber, growing crops or grass;
- (i) "**Land**" includes benefit arising out of land, houses and things attached to the earth, or permanently fastened to anything attached to the earth and also land which is being built upon or is built upon or covered with water;
- (j) "**Lease**" lease of immovable property means a transfer of a right to enjoy such property, made for a certain time, express or implied, or in perpetuity, in consideration of a price paid or promised, or of money, a share of crops, service or any other thing of value, to be rendered periodically or on specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms.
- (k) "**Market Value**" means the value of land / house assessed according to guidelines issued by the Collector under the Madhya Pradesh Bajar Mulya Margdarshak Siddhanton ka Banaya Jana Tatha Unka Punrikshan Niyam, 2000 made under the Indian Stamp Act, 1899 (No. 2 of 1899);
- (l) "**Premium**" means the amount which was fixed by the allottee at the time of allotment except lease rent;
- (m) "**Reserve price**" means price determined by the Chief Executive Officer of Urban Local Body for the purpose of transfer of property;
- (n) "**Sale**" means a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part-paid and part-promised;
- (o) "**Securities**" means the deposit of funds under the conditions as may be determined;
- (p) "**Section**" means the Section of the Act;
- (q) "**Transfer of Property**" means to confer the right to use of immovable property for certain period to one or more persons by the Urban Local Body under the conditions as may be determined at the premium and lease rent or as free hold;

- (r) "**Urban Local Body**" means Municipal Corporation constituted under section 7 of the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and the Municipalities and Nagar Parishad constituted under Section 5 of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 36 of 1961);
- (2) Words and expressions used but not defined in these rules shall have the same meanings as assigned to them in the Act.

3. Transfer of Immovable Property.-

(1) By inviting Tender -

No immovable property, except when its transfer is in the interest of local body concerned or in the public interest, shall be leased out or sold on conversion or otherwise transferred by the Municipal Corporation/Municipal Council/Nagar Parishad as the case may be except to a person who has proposed the highest rate in the tender invited for such purpose. The information for inviting tender, property descriptions, terms of lease or sale, date of submission of tender, time and place shall be mentioned in the tender notice, which shall be published atleast 15 days prior to the date of tender, in atleast two newspapers, of which one shall be a local Hindi newspaper and shall also be published on the notice board of Municipal Corporation / Municipal Council /Nagar Parishad/ Collector and Commissioner's Offices as the case may be. The calculation of reserve price for the transfer of property for tender shall be made according to Rule 6. The competent authority may accept any tender out of the tenders received, but where he does not accept the highest tender, he shall give the reason to do so.

(2) Without inviting tender -

If it is not desirable to invite tender as above in closed envelopes for the settlement under rule 10, or for the transfer of immovable property for educational or religious or for public purposes to public entities, than Urban Local Body with the prior approval of the State Government, can transfer without inviting proposal in closed envelopes and the Chief Executive Officer of the concerned local body shall send the proposal to the competent authority alongwith the following information, namely:-

- (i) The nature of Property that is, land, shop, house etc;
- (ii) Area of such property with site plan;
- (iii) In case of Land acquired / purchased by council, the purpose for which the land was acquired /purchased;
- (iv) The purpose for which the land or property is fixed in regional development plan;

- (v) The purpose for which the property has been currently in use;
- (vi) The purpose for which such property would be used by the person to whom the recommendation for allocation of the property has been made;
- (vii) In the case of building or shop, costs and completion dates of construction;
- (viii) The reserve price for properties and calculation sheet of the annual lease rent;
- (ix) Terms of allocation:

Provided that any transfer of such immovable property may be made after the approval of the State Government on appropriate premium determined by the competent authority. However, the annual lease rent of the land shall be 0.5 percent of the reserve price:

Provided further that the deed in registered document shall be executed between Urban Local Body and concerned allottee in respect of the transfer after the amount has been deposited and after the allocation of land, the entire expenditure shall be borne by the allottee and after the execution of registered deed, the possession of land allotted by Urban Local Body shall be handed over to allottee in appropriate time:

Provided also that notwithstanding anything contained in rule 3, the transfer of property for educational, religious or for any public purpose to registered public entities shall be made with the prior approval of the State Government in accordance with the prescribed terms and rates.

4. Mutation of immovable property on Lease.-

- (1) Mutation of immovable property may be made after lawful transfer of property. Authorized officer shall invite objections, by publishing a notice in two daily newspapers prior to a final decision and after hearing the objections received shall pass an order on the application according to law. Considering the application of mutation, if it comes to the knowledge, that there has been a violation of the terms and conditions of the lease on the spot, then mutation shall be made after compounding the violation under the provisions of these rules. The process of mutation shall be subject to the following conditions, namely:-
- (i) A fresh agreement shall be made again after the mutation between new allottee and the Urban Local Body mentioning the previous conditions for the remaining period, the entire expenditure for registration of new agreement shall be borne by the new allottee.

- (ii) The previous agreement executed with the previous allottee shall be deemed canceled after the mutation. The modified agreement shall contain all the previous terms and conditions.
- (iii) The application of local body assets submitted by the allottee, which for the time being granted property by the improvement trust, Municipal Corporation, Municipal Council, Nagar Parishad as plot/shop/building on lease/rent/license, the records of them shall be reconcile with the official register and record:

Provided that,

- (a) If the records are not available in the office, the file of related property shall be reconstructed. Related records/ evidence shall be obtained from concern for this purpose and after matching the copy with the originals and after creating the record the objection shall be invited by issuing a public notice in two daily newspapers. The file shall be reconstructed after determination of the document by resolving the objections.
 - (b) If any dispute arises in respect of enjoyment of the rights of the use of lease of land/ building/shop, then the process of mutation shall be suspended for a period of three months keeping in view to provide an opportunity to the concern to get the matter decided by a competent Court of law. After expiry of the said period, the decision of the Executive Officer for reconstructing the file shall be final.
- (2) On an application of mutation given by its legal successor on account of the death of Lessee, the mutation shall be made by depositing a fee of Rs.5000/- . In case of transfer of immoveable property, the mutation charges shall be calculated from the date of transfer of lease at the rate of 1.00 percent of premium amount in case of plot/building allotted for residential purpose and 2.00 percent of premium amount in case of plot/building allotted for Commercial / Industrial purpose. The values of property shall be calculated as per the guidelines issued by the Collector.
- (3) If, the lease holder has constructed the apartment according to the conditions of lease and constructed apartments have either sold out or rest of the apartments are under the ownership of lease holder, then in such case lease shall be made in favour of apartment holders. After scrutinizing such case the process of making lease deed shall be made in favour of the apartment holders as follows : -
- (i) Each apartment holder shall be entitled of the undivided portion of the allocated leased plot in proportion of the title

mentioned in the sale deed executed. The ratio shall be calculated by dividing the area (total built up area) of the apartment of apartment holder to the total area of all the apartments of the constructed building. On the submission of the application on the basis of undivided area obtained after such calculated ratio, the mutation may be made after taking mutation fee of Rs. 2000/-;

- (ii) The renewal of the lease shall be made as per the provisions of rule 17, after the completion of the time limit of the said lease;

5. Competent authority for transfer of immovable property.-

- (i) In case of transfer of immovable property by sale, lease, gift, mortgage or exchange the power of approving the transfer shall be vested in the authorities as under:-

Sr. No.	Class of Urban Local Body	Value of Property	Competent authority for approval
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Municipal Corporation having population more than 5 lakh	Up to Rs. 10.00 Crore	Council
		More than 10.00 Crore Up to Rs. 20.00 Crore	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 20.00 Crore	State Government
2.	Municipal Corporation and Municipal Council having population less than 5 lakh	Up to Rs. 2.00 Crore	Council
		More than 2.00 Cr. Up to Rs. 5.00 Crore	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 5.00 Crore	State Government
3.	Nagar Parishad	Up to Rs. 50.00 Lakh.	Council
		More than Rs. 50.00 Lakh. Up to Rs. 5.00 Crore	Commissioner, Urban Administration and Development
		More than 5.00 Crore	State Government

- (ii) The Chief Executive Officer of the concern Urban Local Body shall prepare and forward the proposal for the approval with detail information of the property related to the transfer. If a immovable property of the ownership of Urban Local Body is suitable for the transfer, then the required documents related with ownership shall be collected after survey of such property. The Chief Executive Officer shall verify by submitting the details of the property that the transfer of such property is in interest of

the Urban Local Body. The proposal shall be submitted before the council of the Urban Local Body for decision after completing above process. The Council shall take the decision after considering all the facts after mentioning the details of the property for transfer and the reserve price and lease rent shall be decided accordingly.

6. Reserve price. -

- (1) The reserve price of the property to be transferred shall be calculated as follows:-
 - (i) Price of land used under immovable property - as per the collector guidelines prevailing;
 - (ii) The actual cost of construction of the immovable property, which includes the cost of the other development activities for the benefit of the immovable property such as public toilets, road construction, plantation, street lighting, parking, arrangement of drinking water etc;

The value obtained by adding the amount as mentioned in sub-clause (i) and sub-clause (ii) shall be the reserve price. Provided that, after such calculation, the amount known shall be rounded off to the nearest hundred rupee;

- (2) As stated above, the annual lease rent of immovable property shall be 0.5 percent of the value of premium received in the tender as calculated according to sub-rule (1).

7. Security deposit.-

- (1) The transfer of immovable property shall be made by inviting tender. In inviting tender the amount of Security deposit shall be calculated by the council under the condition, that the amount may not be less than 2.5 percent of reserved price. This amount shall be deposited compulsorily by each bidder by means of cash/bank draft, otherwise no person shall be eligible to participate in tendering and similarly no tender shall be accepted without above security deposit;
- (2) The 25 percent amount of the selling price shall be liable to be deposited by highest bidder after submitting the bid within 21 days from the date of submission of tender and the rest of the amount which may be included the security deposit shall be deposited within 120 days from the date of receiving of written notice of final sanction of tender. If, the bidder does not deposit the 25 percent amount of selling price or the rest of the amount within the communicated period, then the Chief Executive Officer shall notify that the "Sell or Lease is disqualified" and tender shall be invited again.

- (3) The security deposit of the bidders shall be returned immediately after completion of the process of tender or immediately after opening the proposal except the security deposit of the highest bidder.
- (4) The earnest money shall be refunded after declaring the invalid tender proposal offer, but the interest on earnest money shall not be paid.

8. Transfer of property.-

Subject to the provisions of these rules and the conditions mentioned in Format-I, each property shall be transferred by lease for a period of 30 years and the lessor shall have the right to renew the lease.

9. Reservation in the transfer of Immovable Property. -

In respect of the sale and transfer of immovable property such as plots, buildings, shop etc. reservation shall be made available in the following manner or in accordance with the provisions prevailing in this behalf.

Sr. No.	Category for which the reservation is to be made	Percentage of reservations
(1)	(2)	(3)
1.	For Scheduled Castes and Scheduled Tribes	In proportion of the population of these categories with the total population of the Municipality according to the last census. (Out of these two percent each for women of these categories)
2.	For Other Backward Classes	Six percent(Out of these one percent for women of this category)
3.	For unreserved women	Five percent
4.	For the disabled (preference shall be given to the blind persons)	Two percent

- (a) For the allocation of immovable property of reserved category, the tender proposal shall be invited in closed envelopes from the relevant reserved category.
- (b) Property of reserve category may only be transferred to the same category. Process of mutation shall be made in accordance with rule 4. Conversion may also be made for the property of reserved category.

- (c) If no tender has been received after inviting public notice for 3 times for the property of reserved category, then with the approval of the competent authority prescribed in rule 5 such property may be transferred to general category by inviting tender. The publication of public notice for tender shall be made according to the process mentioned in rule 3.

10. The allocation under settlement.-

- (1) Shops may be allotted to the shopkeepers under settlement by removing temporary shopkeepers who are permitted on daily fee or lease or otherwise other shopkeepers who are doing business at that place since at least 3 years by constructing new shops on the land owned by Urban Local Body or allotted Government land. Shop may be allotted without inviting tender with the previous approval of the authorized committee constituted for this purpose. Provided that the premium rate of such shops should not be less than the reserve price and the lease rent/rent should be 0.5 percent of the premium.
- (2) The authorized committee shall be empowered to recover the premium rate by fixing easy installment in case of settlement but the initial fee for registration shall not be less than twenty five percent of the total cost and the maximum monthly installments shall not be more than twenty four. Provided that the lease rent/rent shall be paid regularly.
- (3) Compulsion of reservation under rule 9 shall not apply in case of settlement process.
- (4) Authorized Committee shall consist of the following, namely:-

1.	Collector for the Urban Local Body of district headquarter and for other local bodies representatives nominated by the District Collector not below the rank of Additional Collector	President
2.	"Ward Councilor" of the ward where the immovable property is situated.	Special invitee
3.	Sub-Divisional Magistrate/Sub-Divisional Officer (Revenue) of the area.	Member
4.	Deputy Director or Assistant Director, Town and Country Planning of respective district.	Member
5.	Chief Executive Officer of the concerned Urban Local Body.	Member Secretary

11. The charges of stamp duty, registration etc in all cases of lease deed shall be borne by lease holder.

12. The construction of building on plots may be made after getting adequate permissions as per building bye-laws and regional plans for the time being in force.
13. The lease holder shall take possession of the property on the date prescribed or notified to him and he shall pay all local taxes and other taxes which may be leviable by the owner or by lease holder and further that the possession of the property shall not be given without depositing the required premium amount. The possession of property shall be given so far as possible within 15 days of the date of registration of lease deed.
14. The lease holder receiving a plot from Urban Local Body shall pay the amount of premium in advance as determined by the Chief Executive Officer under these rules from the beginning of the financial year in which the lease deed has been executed.

Lease rent on the plots to be given on lease under the provisions of these rules shall be 0.5 percent of Collector guideline rate or highest value received in tender, whichever is higher. However in such cases where land has been allocated to Urban Local Body by the Revenue Department, then the Urban Local Body shall determine the lease rent in such a manner, so that the Urban Local Body may not receive the lease rent less than the lease rent that is received by the Revenue Department from the lease holder:

Provided that in case of lease deed executed previously, the lease rent shall be paid according to the terms of agreement executed between lessor and lease holder.

15. (1) If a lease holder does not comply with the conditions stated in the lease or violated the rules, then the Chief Executive Officer may terminate the lease of the property and disposed the property in such a manner as may be considered appropriate.
- (2) The Chief Executive Officer may re-enter on plot or constructed building on the plot after termination of lease due to violation of the conditions of lease. A notice of 15 days shall be given to the previous lease holder with an intention to hand over the occupancy of the plot within 15 days to the Urban Local Body and to remove the constructed infrastructure on his own expenses. An officer of the Urban Local Body authorized by the Chief Executive Officer may re-entered on such plot and take the infrastructure constructed on it in his possession, provided that an opportunity of hearing in person shall be given to the lease holder.
- (3) The Chief Executive Officer may make a valuation of constructed infrastructure by the lease holder from any registered evaluator and at the time of calculations of reserved price shall include the value of constructed infrastructure. At the time of disposal of this plot an amount shall be get deposited from the successful highest

bidder after including the cost of the constructed infrastructure in the reserve price following these rules.

16. **Annual rent shall be given in advance.**- Every lease of Immovable property (Land) shall be with a condition that during the lease period annual lease rent shall be paid in advance and it shall be the responsibility of the lease holder to deposit the said amount before the prescribed period. An interest of 12 percent shall be imposed as a penalty in case of failure in depositing lease rent before the prescribed date.
 17. **Renewal of Lease.**- The power to renew the lease for next 30 years for the same purpose for which the land has been transferred in original lease deed after the expiry of the prescribed period of property transferred on lease shall be vested in Council, provided that the premium amount shall be determined as 0.5 percent of the prevailing market value for residential plot/building and as 1.00 percent of prevailing market value in case of use as commercial/industrial purposes and rate of the lease rent shall be determined as 4 times of the rate of rent of original lease deed or 0.5 percent of prevailing market value whichever is less. The renewal of lease deed shall be made under the following guidelines:-
- (a) An application to renew the lease may be submitted in the last year of the period of expiry of lease but four months before the date of expiration. After the expiry of the date, the application for the renewal may be received with a compounding charge of Rs. 1000/- per year.
 - (b) In the cases, in which lease rent and other dues are not deposited in prescribed time period by the lease holder, then the penalty shall be levied at the rate of 12 percent on outstanding amount and renewal may be made after recovering penalty of Rs. 5000/- by renunciation the right to re-entre.
 - (c) In the case where the lease holder has started the construction work delayed but it has been completed during the period of the consideration of the case, then by renunciation the right to re-enter, the amount shall be recover by imposing penalty on the following parameter and renewal may be made :-
 - (i) For the towns having population up to 1 lakh - Rs. 1500/-
 - (ii) For the towns having population from 1 lakh to 5 lakh - Rs. 5000/-
 - (iii) For the towns having population from 5 lakh to 10 lakh - Rs. 7500/-
 - (iv) For the towns having population more than 10 lakh -Rs. 10000/-

- (d) In case where construction work has not been started by the lease holder and also not completed during the period of the consideration of the case i.e. plot is vacant or partially constructed, then in such case by renunciation the right to re-enter renewal may be made by recovering an amount two times on the basis of the population as mentioned in clause (c) above.
 - (e) In case of a transfer of plot by gift or by sale without proper permission within the time period of lease, the lease may be renewed by recovering the amount on the basis of the population as mentioned in clause (c) by renunciation the right to re-enter.
 - (f) If a plot has been transferred in contravention of the terms of lease, in a way in which division of plot takes place, then by recovering the penalty amount of Rs. 10000/- for each divided plot the renewal may be made for whole undivided plot. If an approval has been given by Directorate town and Country Planning for division of plot then the renewal may be made separately for each divided plot by recovering the compounding amount.
 - (g) In case of plot is currently used for the purpose other than the purpose stated in the lease, lease may be renewed for the current use of the plot after getting approval for such converted use from Town and Country Planning after determining premium rate of 2 percent and the lease rent of 2 percent of the current market value. If Town and Country Planning Department has not approved the conversion of use then in that case it shall be mandatory to convert the use of the land/plot of lease in its original use otherwise the Chief Executive Officer may re-enter in to the plot.
 - (h) The lease may be renewed after recovering penalty of Rs. 5000/- in the case where after receiving a notice for the violation of the conditions the activities consistent to the conditions has been started by closing the activities related with the violation of the conditions.
- 18. No objection for the Bank loans.** - A no objection certificate may be issued according to the Format "II" for obtaining loan from the financial institutions on the plot or constructed structure given on lease by Urban Local Body. The Chief Executive Officer may issue such no objection certificate in favor of the financial institution .The Chief Executive Officer shall be responsible to maintain a separate register for it.
- 19. Registration of Transfer.**- Registration of every agreement of the transfer of immovable property shall be made according to the provisions of Registration Act, 1908 (No. 16 of 1908).

20. Right to conversion.—

- (1) The land of the ownership of Municipal body, which is used for residential or commercial purpose or for other purposes and which is allotted to any person, organization etc. on lease then such land of lease may be brought into the category of right of conversion.
- (2) Subject to the provisions of these rules, any eligible lease holder may make an application to the Chief Executive Officer in Format- "III", for grant of right of conversion in respect of land held by him in lease hold right.
- (3) Any land which is of the improvement trust/special area development authority/ Development Authority or other dissolved body and is under the control of or in ownership of Urban Local Body and the developed and allotted plots on it are given on lease for residential or commercial or other purposes for a period of 30 years or more than 30 years may be converted in to freehold:

Provided that, no such land of lease shall be converted in to freehold whose lease conditions specifically prohibit conversion or on which leasehold right have accrued under The Madhya Pradesh Nagriya Kshetron ke bhoomihin vyakti (pattadhari Adhikaron ka Pradan kiya jana) Adhiniyam, 1984 or Rajiv Gandhi Patta Aashrya Yojana or Mukhyamantri Aashrya Yojana or which is not of the ownership of Urban Local Body.

- (4) Chief Executive Officer shall be the authorized officer for conversion, who shall be empowered to convert the lease hold rights into the freehold right under the provisions of these rules.
- (5) On receipt of the application, the Chief Executive Officer shall issue a public notice inviting objections for the conversion of such land by giving 15 days time in at least two news papers of which one shall be a Hindi News paper and also display on the notice board of Municipal Corporation / Municipal Council / Nagar Parishad / Collector and Commissioner's offices and the following points shall be taken into consideration for hearing the objections that-
 - (i) the lease of the land is valid;
 - (ii) all dues related to the conditions of lease have been paid;
 - (iii) no breach of the conditions of lease has occurred and if a breach has occurred then it has been regularized under the provisions of these rules by depositing compounding fee;
 - (iv) the conditions of lease do not prohibit conversion;
 - (v) an affidavit to this effect has been filed by the lessee that no case involving land under conversion is pending before any Court or Authority;

- (vi) other necessary documents and fee according to the instructions of the Government for the time being in force, shall be borne by the lease holder;
 - (vii) any other point which may be deemed appropriate by the Chief Executive Officer.
- (6) The application of conversion shall, as far as possible, be finally decided within a period of 120 days by the Chief Executive Officer.

21. Conversion charges.-

The conversion Charges shall include-

- (i) A sum of 01 percent for residential purpose and 02 percent for commercial purpose of the market value prevailing on the date of granting conversion shall be fixed in accordance with the rules prevailing for diversion of areas for the purpose of land. The lease rent of remaining period of the lease or for a period of 10 years, whichever is less, shall be get deposited in a lump sum.
- (ii) The conversion charges shall be paid within 30 days from the date of issuance of the order of conversion. The conversion deed shall be executed only after the payment of conversion charges, provided that if the lease rent has been paid in advance, such payment shall be set-off against the conversion charges mentioned above.
- (iii) The Chief Executive Officer shall, after passing an order granting conversion (freehold) right under these Rules, and on receipt of conversion charges and other dues, if any, execute a conveyance deed in format-IV, and the same shall be registered under the Registration Act, 1908 (No. 16 of 1908) and cost of such registration including stamp duty shall be borne by the lease holder. After the registration of this conveyance deed, the land conveyance deed certificate related with the conversion of plot shall be issued mandatorily within 15 days by the Chief Executive Officer.

22. Register of immovable Property.- A Register of immovable property vested in or owned by the urban local body shall be maintained in Format- V appended to these rules by the Chief Executive Officer.

23. Repeal and Saving.- The Madhya Pradesh Municipal Corporation (Transfer of Immovable Property) Rules, 1994 and the Madhya Pradesh Municipality (Transfer of Immovable Property) Rules, 1996 corresponding to these rules in force immediately before the commencement of these rules shall stand repealed:

Provided that anything done or any action taken under the rules so repealed shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of these rules until not inconsistent with the provision of these rules.

Format - I

(see rule 8)
Terms for Agreement

1. Aforesaid property has been issued on lease to lessee initially for the period of 30 years.
2. Aforesaid property shall be renewed for the period of 30 years. The renewal charges shall be as per the current effective charges.
3. It must be applied for renewal during the period of one year of the date of expiry of the lease period.
4. Lease rent shall have to be paid within the prescribed period, otherwise prescribed foreclosure charge shall be payable.
5. Any additional work or changes in any part of the structural parts of the property shall not be entitled which affect the safety of the structure and he shall keep at the same position as it is provided.
6. If the property is damaged by a natural disaster or riot-affected people or an accident which is due to circumstances beyond human control, than its losses shall be borne by lessee. For this, Chief Executive Officer shall not be liable in any way.
7. Maintenance of property and necessary repairs shall be made by the lessee.
8. Chief Executive Officers, in the public interest may revoke the transfer of property, and may manage on alternate site.
9. It shall be inspected by the personnel authorized by Chief Executive Officers.
10. Lessee shall not be allowed to storage of any kind of explosives or any other substances which are vulnerable to his property and around their property.
11. Lessee shall not implement any such activity, which is not permissible by law and which affects peace and security of nearby residents or the public.
12. Lessee of the property shall not generate additional encroachment or obstruction.
13. Chief Executive Officers in public interest shall cause improvements in property or shall give instructions to the lessee to make improvements in the property.

14. The lessee must obtain electricity connection as per rules.
15. The transfer of the property shall be terminated in case of defaults in compliance of these rules, provisions and terms of the contract made thereunder.
16. The taxes/ fees/ other charges imposed by Central Government or State Government shall be paid by the lessee.

Note: - Urban Local Body may include other conditions also, as required.

Format – II

(see rule 18)

No Objection Certificate

Municipal Corporation/ Municipal Council/Nagar Parishad.....

No Objection Certificate for obtaining the loan

This is to certified that Mr./Mrs./Ku.

S/O D/O W/O Resident..... has been allocated Plot/house/ shop on lease according to the following details, by Municipal Corporation/ Municipal Council/ Nagar Parishad, under the Madhya Pradesh Municipal (Transfer of Immovable Property) Rules, 2016.

1. Size of Plot/House/Shop:-.....sq.feet
2. Address of Plot/House/ Shop:-.....
3. Cost of Plot/House/Shop:-.....
4. The amountpaid up till now by the lessee for obtaining Plot / House / Shop to the Municipal Corporation/ Municipal Council / Nagar Parishad.

This No Objection Certificate has been issued for the mortgage of Plot/ House / Shop to Government, Board of Government, Commission or other Institutions, Banks and other financial institution to obtain the loan, on the condition that the ownership of the mortgaged property may only be transfer after the full payment of dues of Municipal Corporation/ Municipal Council/ Nagar Parishad.....

Commissioner / Chief Municipal Officer

Municipal Corporation/ Municipal Council/ Nagar Parishad.....

Format - III**[see Rule 20]****Application for Conversion of Leasehold Land into Freehold Right**

To,

.....

(Chief Executive Officer for Conversion)

District..... Madhya Pradesh.

Self Attested
Passport size
Photograph
of the
applicant

I/ We wish to convert my / our leasehold right into freehold. My/ our details are as under:-

- (1) (a) Name of the first applicant (lessee):.....
- (b) Father's / Husband's name:.....
- (c) Permanent address:.....
- (d) Present Postal address:.....
- (e) Phone Number (if any):.....

- (2) (a) Name of the second applicant (lessee):.....
- (b) Father's / Husband's name:.....
- (c) Permanent address:.....
- (d) Present Postal address:.....
- (e) Phone Number (if any):.....

Note:- Furnish the above details of all lease holders. One of the lessees may apply for conversion provided that he shall have authorized valid special power of attorney of others to submit this application.

- (3) Details of lessor :.....
(If the lease had not been granted directly by the State Government or an officer authorised by it to do so)
- (4) Details of lease:
 - (i) Name of lessee.....
 - (ii) Plot Number and /or Khasra Number.
 - (iii) Area of the land (plot):.....
 - (iv) Village/ Town/ City:.....
 - (v) Tehsil and District :

- (vi) Present annual lease Rent : Rs.
 - (vii) Purpose of lease as shown in lease deed:.....
 - (viii) Lease period from.....to.....
 - (ix) Whether up to date lease rent has been paid along with interest for payment in the lease document ? Yes/No
 - (x) Whether the renewal has been made or not ? Yes/No
 - (5) Whether the present use of land is the same as the purpose mentioned in the lease document ? Yes/No
 - (6) Whether any dispute is pending before any Court or Authority? Yes/No
 - (7) Enclosures:-
 - (a) Copy of lease deed
 - (b) Site Map
 - (c) No Objection Certificate
(If required under rule 18)
- Other document
- (1) Special Power of attorney of other lessees
 - (2) Detail of cases pending before any court or authority (if any)
 - (3)

Date:.....

Place:.....

Signature of applicant

Format - IV**[see Rule 21]****Conveyance- Deed**

This conveyance deed is made this datemonth ofyear.....between Madhya Pradesh Municipal Corporation/ Municipalities/ Nagar Parishad acting through the The right to free hold lease located in the municipal lands, is given under power conferred in the Madhya Pradesh Municipal (Transfer of Immovable Property) Rules, 2016. Chief Executive Officer acting through (which expression shall where the context so admit, include his successor-in-office)on one part, and (Hereinafter called the freeholder which expression shall where the context so admit, include his successor, assignees, transferees) on the other part.

Whereas the land comprising of area measuringSq. Mtrs., situated atTehsilDistrictMadhya Pradesh which is more particularly described in schedule thereunder attached, which was given on lease for a term ofyear commencing fromday of and ending on day offor the purpose of has been granted in freehold right by the Chief Executive Officer vide his order No. dated.....

And, whereas, as the conversion charges of Rs.....(Rupees.....only) has been paid by the freeholder in the Government Treasury vide Challn No.dated.....

Now, this deed witnesses that in pursuance of the order and agreement the lease deed regarding the said land shall have no effect after the execution of this deed

Schedule

Details of Land.....

Map of Land.....

Place.....

Date.....

Signature of Chief Executive Officer**Signature of Freeholder**

Format -V**[see Rule 22]****Municipal Corporation/ Municipal Council/ Nagar Parishad.....****Register of transfer of Immovable Property**

Sr. No.	Details of Property	Conditions of Reservation	Area	Reserve Value	Received Premium	Date of Transfer	Name and address of leaseholder
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
प्रमोद गुप्ता, उपसचिव.